LUDENHOFF GROEP
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

ROYAARDS VAN DEN HAMKADE 243 TE UTRECHT



OMSCHRIJVING:

Direct willen verhuizen? Geen zin om te klussen?

In 2013 is dit goed onderhouden driekamerappartement gebouwd. Het is gelegen op de tweede verdieping en is voorzien van een royaal balkon op het zuidwesten over de gehele breedte van de woning.

Het appartement is gevestigd in een van de drie kleinschalige appartementengebouwen aan de rand van de wijk Ondiep. Deze wijk zit de afgelopen jaren enorm in de lift, met name door de nieuwbouwrealisaties – zowel koop als huur. Het appartement ligt dicht bij diverse voorzieningen zoals de uitvalswegen, het centrum van Utrecht en de winkels op de Amsterdamsestraatweg, de Plantage of de Draaiweg. Allemaal te vinden op een paar minuten auto-, fiets- of loopafstand.
De appartementengebouwen zijn omzoomd door veel groen en in de nabijheid van sportvelden en een sportschool. Andere mooie groene gebieden zijn dicht bij te vinden, zoals de omgeving van de Vecht en het Julianapark. Een mooie combinatie van wonen in de stad en een groene leefomgeving.

INDELING:

In de onderbouw is de parkeergarage aanwezig met een privéparkeerplaats (nummer 60) voor dit appartement. Naast de parkeerplaats is er ook een fietsopstelplaats voor twee fietsen in de gemeenschappelijke fietsenberging.

Op de begane grond in de centrale entree is het beltableau en de lift aanwezig.

Appartement: tweede verdieping

Entree/hal, meterkast, slaapkamer, toiletruimte, inpandige berging met wasmachineaansluiting. De badkamer is voorzien van een strakke witte wandtegel en een fraaie grijze vloertegel. Er is gekozen voor een modern, rood wastafelmeubel (dubbele wastafel), een separate wandkast en een designradiator. De woonkamer betreft een fijne, lichte ruimte met een schuifpui naar het balkon. De keuken (Kvik) is uitgevoerd in een wit keukenblok (greeploos) met een warm donkerbruin blad met houtlook. Er is gekozen voor Zanussi inbouwapparatuur, te weten een koelkast, een afwasmachine, een combimagnetron, een recirculatie-afzuigkap en een inductiekookplaat. Via de woonkamer is de tweede slaapkamer bereikbaar. Ook via deze kamer is het balkon te betreden.

OMSCHRIJVING:

BIJZONDERHEDEN:

*Bouwjaar circa 2013.
*Woonoppervlakte circa 68 m2; gebouwgebonden buitenruimte circa 12 m2 (balkon)
*Inhoud circa 215 m3.
*De woning wordt zonder EPA-label opgeleverd.
*Verwarming en warm water door middel van stadsverwarming.
*Het appartement is voorzien van een luxe laminaatvloer (extra brede planken), hoge plinten en de wanden zijn allen gestuukt.
*De servicekosten bedragen circa € 82,50 per maand.
*De woning is volledig geïsoleerd.
*Overdraagbare SWK garantie.
*De oplevering is in overleg.

Erfpacht of Eigen grond: Eigen grond.

Interesse in deze woning? Neem uw eigen NVM aankoopmakelaar mee.

(deze aanbieding is vrijblijvend, er kunnen geen rechten aan ontleend worden).

LUDENHOFF GROEP
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

KENMERKEN:

Adres	**:**	**Royaards van den Hamkade 243**
Soort woonhuis	:	Appartement met lift
Bouwvorm	:	Bestaande bouw
Bouwjaar	:	2013
Woonoppervlakte	:	68 m²
Inhoud	:	215 m³
Aantal kamers	:	3
Aantal slaapkamers	:	2
Schuur / Berging	:	inpandig
Warm water	:	centrale voorziening
Isolatie	:	volledig geïsoleerd
Aanvaarding	:	in overleg
Eigendomssituatie	:	Volle eigendom

KADASTRALE GEGEVENS:

Kadastrale gemeente	:	Lauwerecht
Gemeentecode	:	B
Sectie	:	B
Perceel	:	7166
Indexnummer	:	14
Soort eigendom	:	Volle eigendom

FOTO'S:








FOTO'S:








LUDENHOFF GROEP
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

FOTO'S:







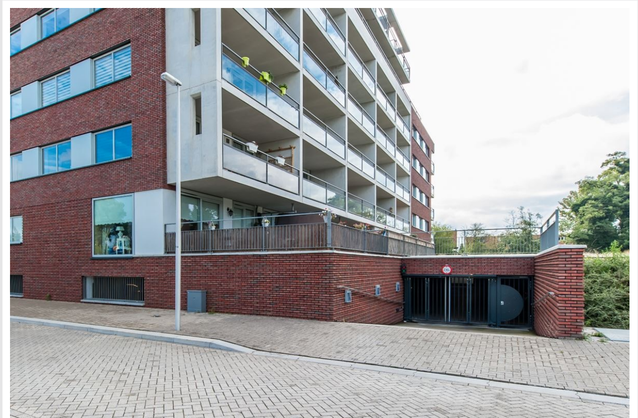

LUDENHOFF GROEP
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

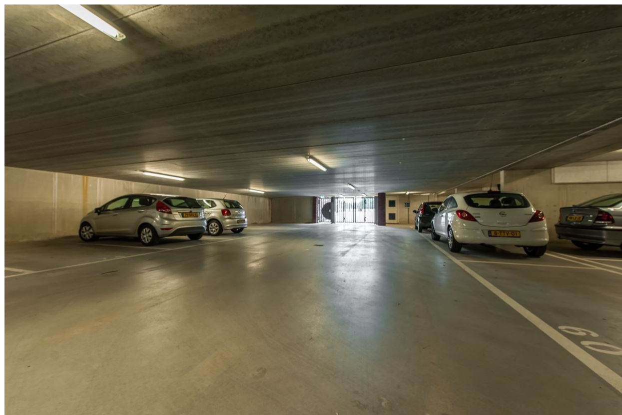
FOTO'S:







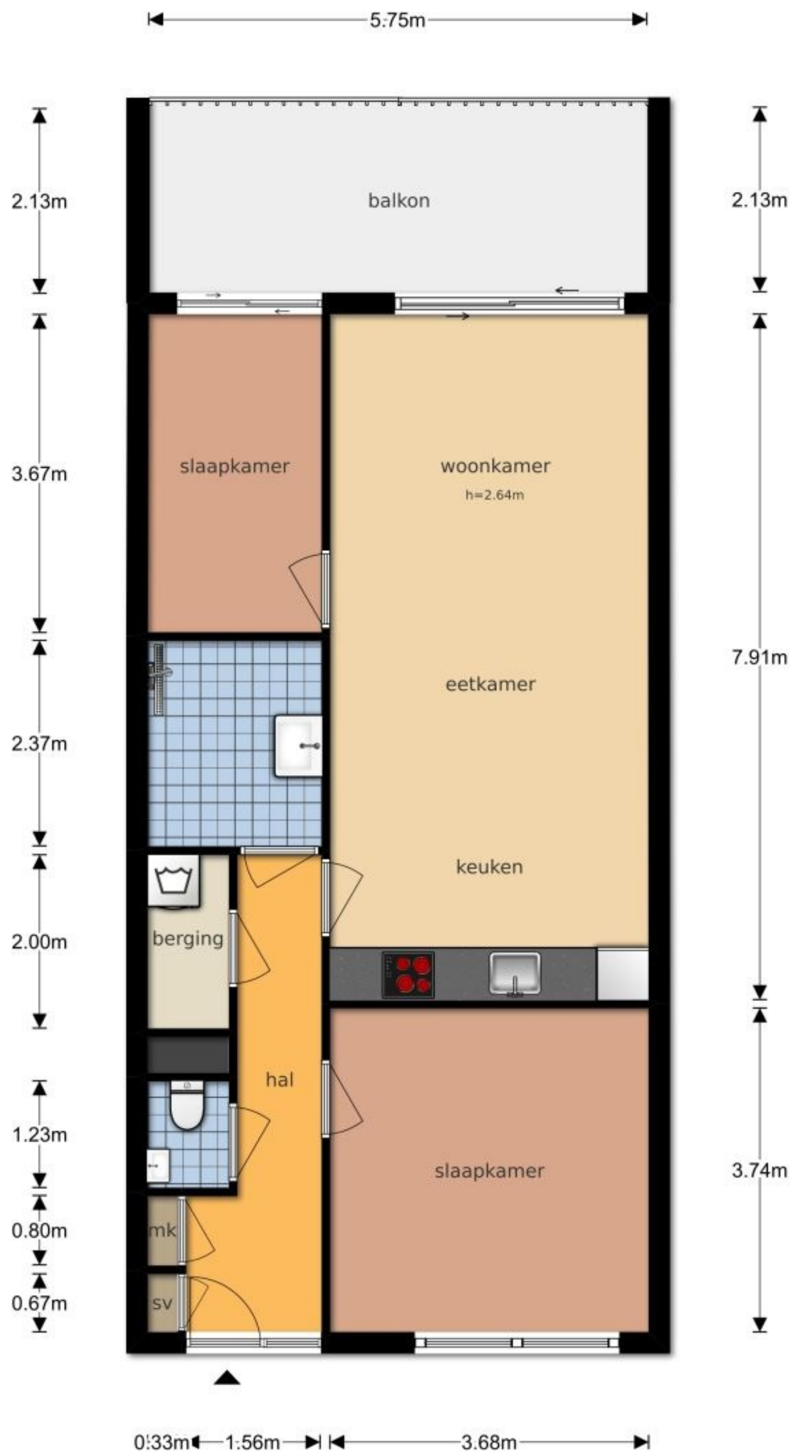




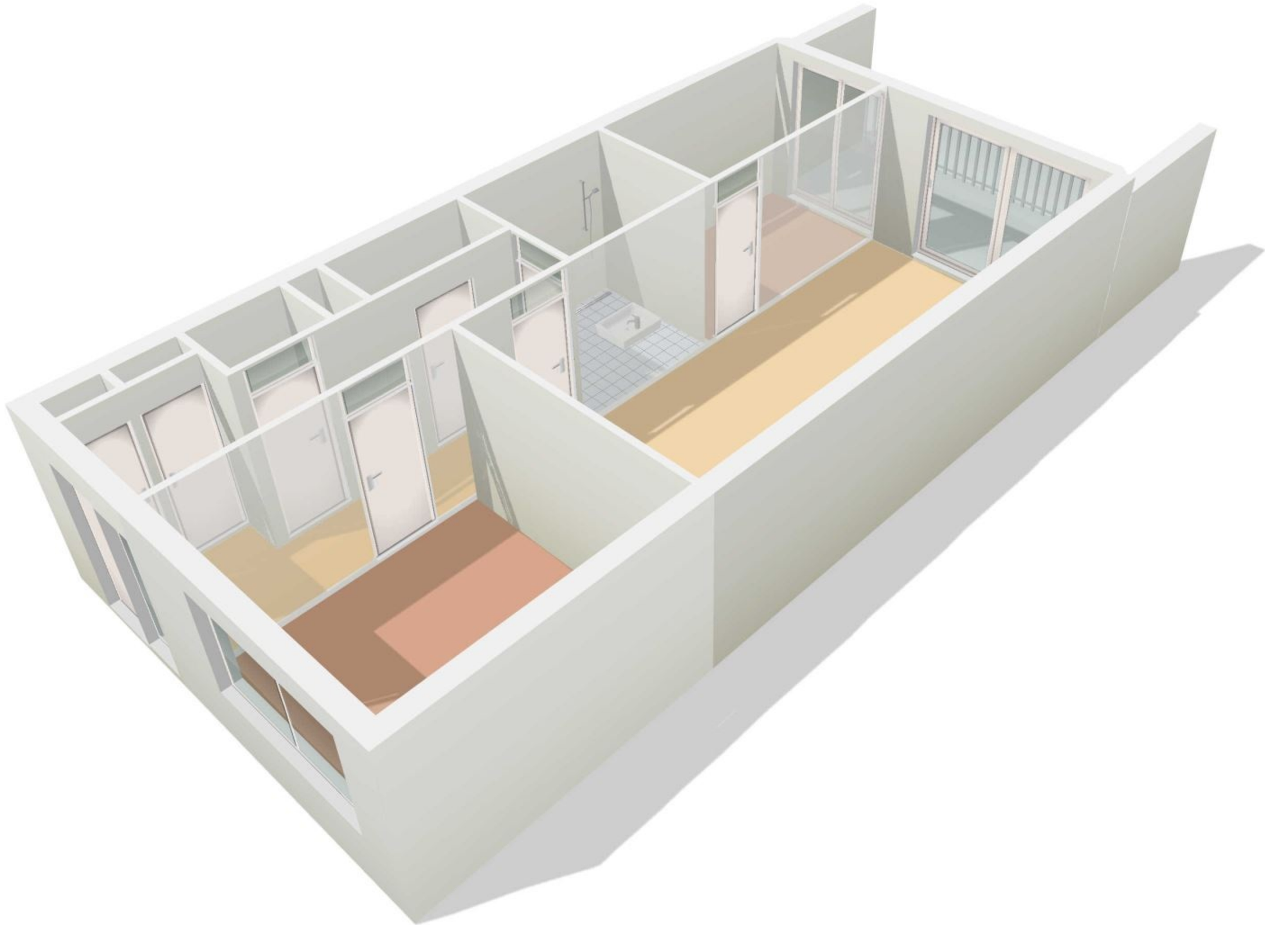
LUDENHOFF GROEP

MAKELAARS & TAXATEURS O.G.

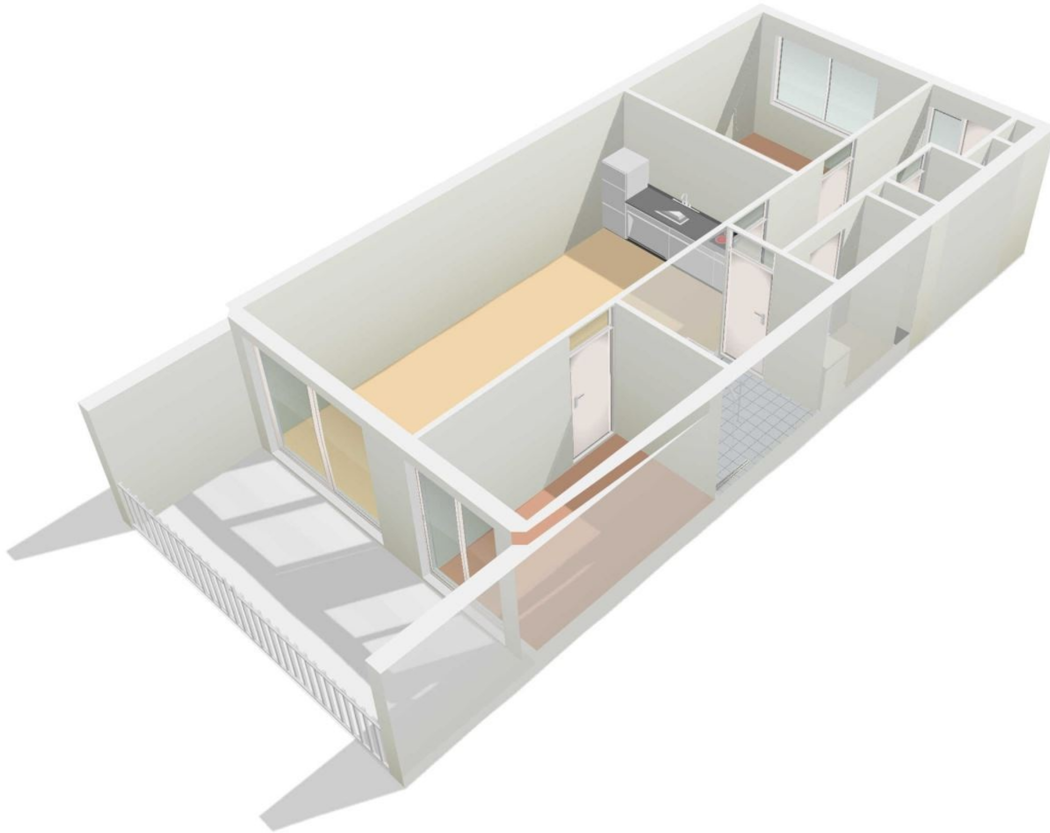
Royaards van den Hamkade 243 - Utrecht
Tweede Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.vistaview.nl



LUDENHOFF GROEP
MAKELAARS & TAXATEURS O.G.



Algemene verkoopvoorwaarden

Algemeen

Deze brochure is met zorg samengesteld. Nadrukkelijk wordt vermeld dat de bijgaande algemene verkoopvoorwaarden van toepassing zijn en dat aan deze objectinformatie en plattegronden indicaties zijn waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Deze objectinformatie geldt als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt gesloten op basis van een NVM-koopakte volgens het laatste model vastgelegd door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Voor de verkoop zijn verkoopvoorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van een koopovereenkomst wordt men geacht bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden.

Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt uiterlijk binnen 5 weken na het sluiten van de koopovereenkomst een waarborgsom gestort bij de notaris, een bedrag ter grootte van 10% van de koopsom. In plaats van de waarborgsom kan koper ook een schriftelijke bankgarantie doen stellen, mits deze bankgarantie onvoorwaardelijk is afgegeven door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

Oplevering

Het pand wordt opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende-/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Notariskeuze

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht en die verband houden met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van verkopers' hypothe(e)k(en) en/of beslagen die op het verkochte rust(en), meer bedragen dan:

- € 10,00 per telefonische overboeking;
- € 40,00 voor het opvragen van (een) aflossingsnota('s) bij de hypotheek-/kredietverstrekkende instantie(s) per aflossing;
- € 120,00*) per akte van gehele doorhaling;
- € 150,00*) per akte van gedeeltelijke doorhaling

(alle bedragen zijn inclusief BTW en de twee laatstgenoemde bedragen tevens inclusief kadastraal recht), dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen. Deze extra kosten zal de notaris op de afrekening ter zake van de levering direct doorberekenen aan de koper. Dit artikel is tevens van toepassing indien er administratiekosten, kantoorkosten en/of beheerkosten in rekening gebracht worden.

Genoemde kosten zijn gebaseerd op bedragen zoals die algemeen en redelijkerwijs door notarissen bij een verkopende partij in rekening worden gebracht voor de betreffende verrichtingen. Indien de door de koper aangewezen notaris voor de betreffende verrichtingen meer aan kosten in rekening brengt dan genoemde gedragen, komt het meerdere voor rekening en risico van koper.

*) kosten van inschrijving ad € 7,97 (wordt niet belast met BTW) niet inbegrepen

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan 15 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. Tenzij de verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de staat van o.a. de elektriciteits-, gas-, (CV-) en waterinstallatie, niet voor de riolering/afvoeren, noch voor de staat van de fundering, het dak/de daken, de muren/gevels, de schoorstenen, de goten, de vloeren, de plafonds, het houtwerk van kozijnen, ramen en deuren, de beglazing, het sanitair en de keuken. Verkoper staat niet in voor de afwezigheid van doorslaand of optrekkend vocht, noch voor de afwezigheid van enig ongedierte/schimmels (houtworm, boktor, zwam, etc.). (Eventuele) bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 5.3 van de koopovereenkomst omschreven gebruik.

Asbest

Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte normale praktijk was asbest c.q. asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken. Koper aanvaardt de eventuele aanwezigheid van asbest in het verkochte. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden getroffen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheden die uit de aanwezigheid van enig asbesthoudende stof in de onroerende zaak kan voortvloeien.

Vanaf 2024 komt er een verbod op asbestdaken en asbestgolfplaten. Particulieren en bedrijven mogen die dan niet meer bezitten. Bedrijven kunnen gebruik maken van subsidieregelingen voor de verwijdering van asbest. Voor meer informatie over de subsidieregelingen verwijzen wij u naar de overheid. Particulieren moeten de kosten voor het verwijderen van asbest zelf betalen. Koper verklaart bekend te zijn met deze wetgeving en vrijwaart verkoper voor elke aansprakelijkheid, hoe ook genaamd en onder welke titel dan ook, die uit de aanwezigheid en/of verwijdering van asbesthoudende stoffen/materialen kan voortvloeien.

Bedenktijd

Een aspirant koper, die in zijn hoedanigheid van consument een woning koopt, krijgt drie dagen bedenktijd om de koopovereenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd begint om 0:00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte en door beide partijen ondertekende akte (in kopie) aan aspirant koper ter hand is gesteld, voor welke ontvangst aspirant koper een ontvangstbevestiging ondertekent. Deze bedenktijd eindigt tegen 24:00 uur van de laatste dag die van de bedenktijd deel uitmaakt. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

Nutsbedrijven

Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de mutatie moet worden bij de nutsbedrijven.

Het energielabel

Sinds 1 januari 1998 is een verkoper in principe verplicht om een energielabel te overhandigen aan de koper ten tijde van de notariële overdracht. Indien de koper afziet van een energielabel, vervalt deze verplichting.

De verkoper beschikt niet over een energielabel dan wel een gelijkwaardig document als bedoeld in de Regeling Energieprestatie Gebouwen en verkoper zal hier voor de notariële overdracht ook niet over beschikken. Koper gaat hiermee akkoord.

Verkoper heeft het pand niet zelf bewoond (indien van toepassing)

Verkoper heeft uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen c.q. gebreken van / aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zin partijen uitdrukkelijk overeen gekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopprijs hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige keuring te doen uitvoeren.

Bouwtechnische keuring

Koper wordt in de gelegenheid gesteld de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst te laten keuren door een erkend bouwtechnisch bureau om eventuele bouwkundige gebreken vast te stellen, dan wel de woning te laten controleren op de aanwezigheid van asbesthoudende materialen en/of grond op enige verontreiniging te laten onderzoeken. De kosten van deze keuring komen voor rekening van de koper.